



STADSBYGGNADSKONTORET
PLANAVDELNINGEN
Inge Almqvist
Tfn 08-508 273 82

DNR 2010-09522-54
2014-10-14
I(12)

Laga kraft 2016-01-13

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Lillsjönäs 4 mm i stadsdelen Ulvsunda, Dp 2010-09522



Snedbild från norr med planområdet inlagt

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Medverkande

Planen är framtagen av Inge Almqvist, stadsbyggnadskontoret och Matilda Lewis, exploateringskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

Stockholms Kooperativa Bostadsförening, SKB, önskar bygga 42 bostäder på fastigheten Lillsjönäs 4, vid Hemslöjdsvägen i Ulvsunda. Byggnaderna föreslås uppföras i fyra till fem våningar med garage under gård samt under del av markparkering.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet är beläget i Ulvsunda strax norr om Drottningholmsvägen och Abrahambergs tunnelbana. Planområdet är ca 1 ha stort. Lillsjönäs 4 ägs av staden och är upplåten med tomträtt till SKB. Övrig mark ägs av staden.

Tidigare ställningstaganden

Översiktplan

I Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm ingår området i ett sambandsstråk mot tyngdpunkten Brommaplan. En vägledning är att utveckla nya stadsmiljöer i detta viktiga kommunikationsstråk.

Detaljplaner

För området gäller detaljplaner från 1938, 1940, 1942, 1964 och 1989 som anger bostadskvarter, skydd, parkmark och gatumark.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden gav 19 juni 2012 kontoret i uppdrag att påbörja planarbete, samt godkände redovisningen av plansamrådet och gav kontoret i uppdrag att ställa ut förslaget den 12 juni 2014.

Markanvisning

Exploateringsnämnden gav 2012-03-15 markanvisning för projektet.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Området består idag av anlagda ytor, större delen är markparkeringar med trädtrader.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Större delen av planområdet består av lerjord. Området genomkorsas av en större dagvattenledning. Stora sättningar finns inom området, den större dagvattenledningen är pålad.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Lillsjön som är betraktat som övrigt vatten enligt VISS. Lillsjön bedöms ha måttlig ekologisk status. För Lillsjön saknas miljökvalitetsnormer men vattnet får ändå inte påverkas negativt.

Befintlig bebyggelse

Lillsjönäs 4 är bebyggd med SKB:s bostäder och mot Drottningholmsvägen kontor och butiker. Den del som avses bebyggas nyttjas idag för markparkering för de befintliga bostäderna. I parkremsan längs Hemslöjdsvägen finns ett gatukök och en transformatorstation.

Offentlig service och kommersiell service

Det finns god tillgång till offentlig och kommersiell service inom gångavstånd. Abrahamsbergs tunnelbana ligger på andra sidan Drottningholmsvägen.

Planförslag

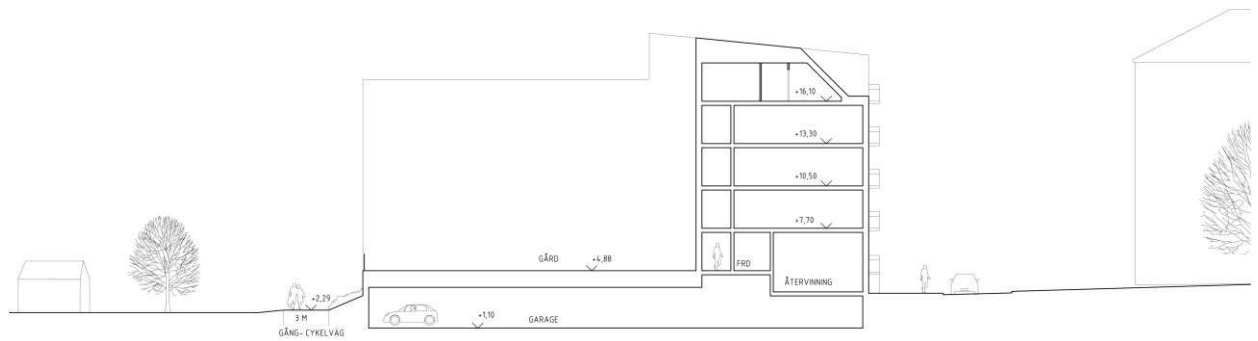
Ny bebyggelse

Den nya bostadsbebyggelsen föreslås på SKB:s befintliga markparkering närmast Hemslöjdsvägen. Här föreslås ett bostadshus som med sin huvudsakliga riktning tar upp den äldre 40-talsbebyggelsen men är också vinklad på ett liknande sätt som befintliga SKB:s bebyggelse. Norr och öster om husen förläggs ett garage under mark.

Byggnaden föreslås i fyra våningar med en femte vindsvåning på den södra delen. Entréerna görs genomgående. Byggnaden innehåller sammanlagt 42 lägenheter.



*Situationsplan med föreslagen bebyggelse markerad med blå färg
Nyréns arkitektkontor*



Sektion B-B genom sett mot öster

Nyréns arkitektkontor

Husens placering följer orienteringen av befintlig bebyggelse samt förstärker det gatu/gångstråk som går genom kvarteret med förlängningar i väster på Dukvägen och Barrstigen i öster.

Den gemensamma bostadsgården ligger dels på garagebjälklag, med en nivåskillnad på 2-2,5 m mot det omgivande koloniområdet, dels på en lägre nivå i direkt anslutning mot naturmarken och anslutande gångstråk. Trappor förbinder de olika nivåerna och gårdsrummen. Gårdens storlek ger bra möjligheter för gemensamma ytor för lek och samvaro. Mot söder föreslås att den nya bebyggelsen förses med planterad förgårdsmark mot kvartersgatan in på fastigheten.

Den befintliga gång och cykelväg som korsar kvarteret idag föreslås flyttad till norra kanten av kvarteret där den blir en naturlig gräns mellan koloniområdet och den nya bebyggelsen.

Den befintliga kiosken ligger idag på allmän plats med stöd av tillfälligt bygglov. Den föreslås ges en bygg rätt på allmän plats så att permanent bygglov kan beviljas.



*Flygbild från öster med föreslagen bebyggelse
Nyréns arkitektkontor*

Gator och trafik

Parkering och angöring

Angöring och infart till garage sker från södra sidan av husen. Parkeringen avgränsas med häckar och mindre träd. Ett större solitärträd föreslås i vändzonen.

Idag finns det 97 parkeringsplatser på mark. Dessa är inte uthyrda mer än till 80 % och SKB ser en tendens till minskat bilinnehav bland sina hyresgäster. Förslaget innehåller 51 markparkeringsplatser och 48 parkeringsplatser i garaget. Detta innebär en minskning av antalet parkeringsplatser per lägenhet från ca 0,87 till ca 0,65. Det låga parkeringstalet motiveras av det goda kollektivtrafikläget samt en överkapacitet på befintlig parkering.

Gång- och cykeltrafik

Den befintliga gång- och cykelväg som korsar kvarteret från Drottningholmsvägen mot Lillsjön föreslås flyttad och förläggas norr om kvarteret mot koloniområdet.

Tillgänglighet

Riktlinjerna i stadens utemiljöprogram ska tillämpas.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten, el/tele, energiförsörjning och avfallshantering
Dessa tekniska nyttigheter samordnas med befintlig bebyggelse.

De befintliga nedgrävda sopbehållarna flyttas till nya platser.

Transformatorstation

Befintlig transformatorstation föreslås flyttad ca 120 m norrut längs Hemslöjdsvägen.

Dagvatten

Kvartersmark

Kvartersmarken ska möjliggöra infiltration och fördröjning av dagvatten. Dagvatten från kvartersgata och parkeringsytor avvattnas via brunnar, fördröjs och kopplas sedan, via en oljeavskiljare, mot dike för att ledas mot Lillsjön.

Dagvatten från tak samt den underbyggda bostadsgården förs till fördröjningsmagasin innan det leds vidare.

Parkmark

Intilliggande koloniområde har i delen närmast SKB:s kvarter dålig avvattnings och är tidvis vattensjukt. Ett förslag till dräneringsåtgärder av koloniområdets närmaste del har tagits fram. Längs den nya gc-vägen föreslås ett nytt täckt dräneringsdike för att avvattna och förbättra den tidigare vattensjuka marken i koloniområdet samt avvattningen av gc-vägen. Detta dike leds bort mot Lillsjön.

Gestaltningsprinciper

SKB:s befintliga hus byggdes på 1990-talet i beige gult tegel och röda tegel- och plåttak. Det är vinklade byggnadskroppar i 4-5 våningar. Väster om Hemslöjdsvägen finns ett antal lamellhus i 3 våningar från 40-talet i lite olika putsade kulörer.

Det nya kvarteret tar upp riktningen från 40-talsområdet med den högre byggnadskroppen men den är även vinklad likt 90-talsbebyggelsen som på det viset omgärdar den upphöjda gården mot koloniområdet.

Fasaderna är putsade i en ljus kulör som anpassar sig till både till de gula och röda jordfärgade 40-talshusen men även till den gulrosa tegelkulören på 90-talshusen. Sockel i natursten och taket av plåt i en rödbrun kulör.



Vy från söder

Nyréns arkitektkontor



Vy från öster från befintliga hus

Nyréns arkitektkontor

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Miljöförvaltningen bedömer att den väsentligaste frågan att beakta och belysa i planprocessen är klimatanpassning. Planområdet ligger inom ett område som riskerar att översvämmas med ett vattenstånd som sannolik inträffar en gång på 10 000 år. Förändringar i klimatet gör att det periodvis kommer att bli varmare klimat och kraftigare regn jämfört med idag. Detta innebär att behovet av fördröjningsåtgärder för dagvatten kan bli aktuellt. Det är även viktigt att bevara vegetationen i området som kan ge skugga och utjämna temperaturvariationer vid kraftiga värmeböljor. Även energianvändningen i fastigheten har stor påverkan på klimatet och därför bör energieffektiva lösningar i så stor utsträckning som möjligt väljas.

Övriga frågor att beakta är buller och habitatnätverk för groddjur.

Vattenmiljö

Planförslaget bedöms inte påverka vattenkvaliteten negativt i Lillsjön eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten innan eventuellt överskottsdagvatten avleds. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stadsmuseet ser det som väsentligt att de föreslagna husen ej överstiger i höjd övrig bebyggelse på Lillsjönäs 4, med hänsyn till områdets sammanhållna höjd liksom de småskaliga kolonistugorna. Positivt är om aktsamhet och gärna visst respektavstånd råder gentemot koloniträdgårdsområdet.

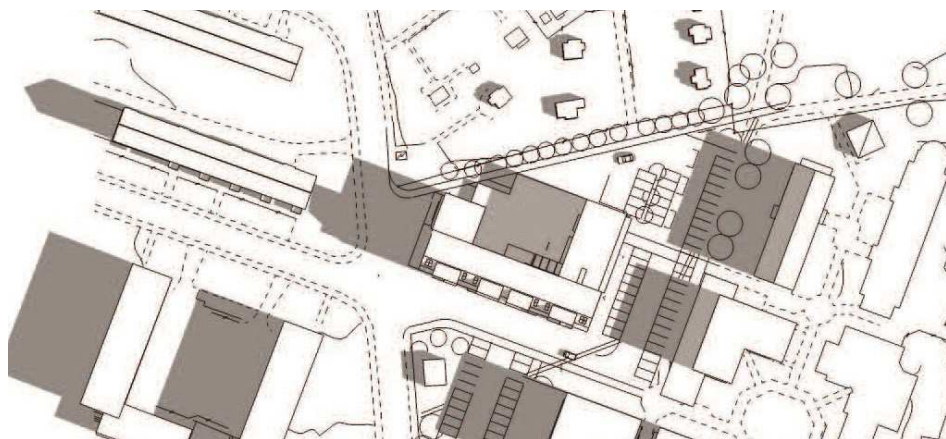
Störningar och risker

Buller

Bernströms akustik har gjort en översiktlig utredning av bullret och södra och västra faserna utsätts för buller över riktvärdet. Hälften av boningsrummen mot tyst sida åstadkoms med hjälp av delvis inglasade balkonger på dessa fasader.

Ljusförhållanden och lokalklimat

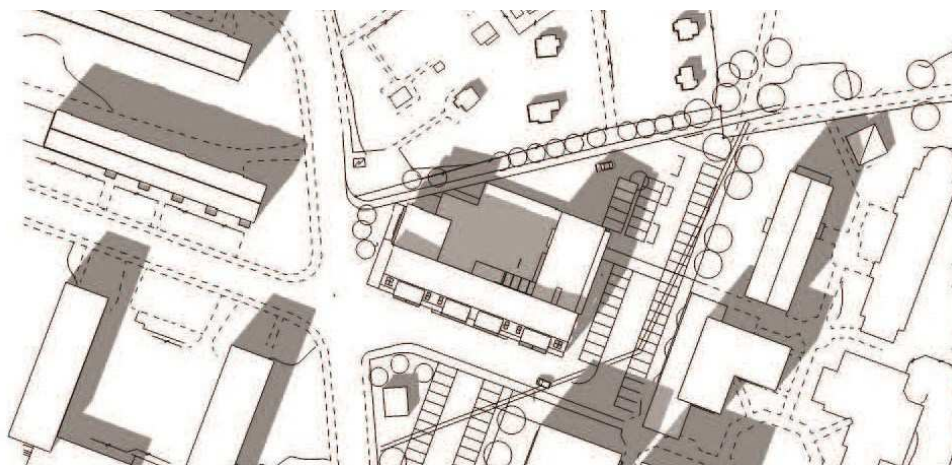
Solstudier har gjorts som visar att under odlingssäsongen maj till augusti skuggas närmaste kolonilotter endast marginellt en kortare tid på dagen. Nedan visas solstudier för 20 april/20 augusti.



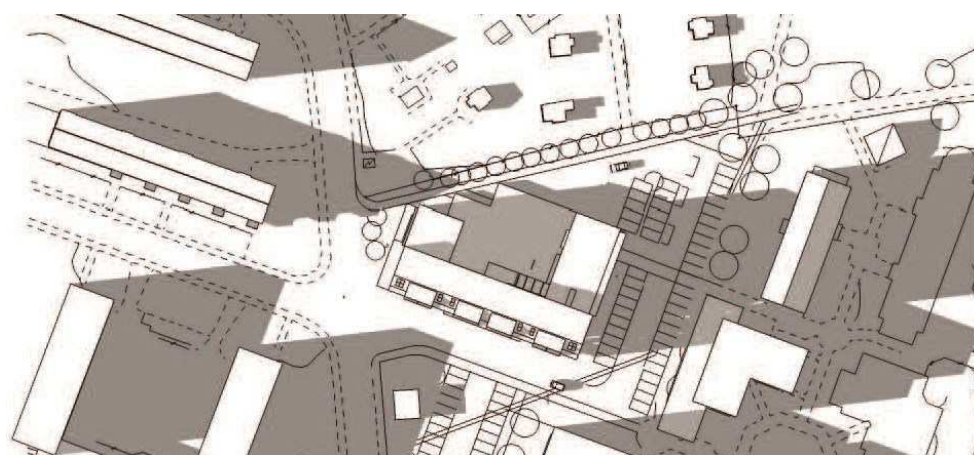
K1 9



kl 12



KL 15



KL 18

Tidplan

En översiktlig tidplan för projektet:
Granskning
Antagande

4 kv 2014
1 kv 2015

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Staden ansvarar för och bekostar omläggning av allmän gång- och cykelväg samt flytt av elnätsstation. Byggherren ansvarar för projektering och utbyggnad inom kvartersmark samt för anslutningar mot allmän mark.

Avtal

Följande avtal behövs för detaljplaneförslaget antagande och genomförande:

- Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse samt tillägg till tomträttsavtal, mellan exploateringsnämnden och Stockholms Kooperativa Bostadsförening.
- För flytt av elnätstation tecknas erforderligt avtal mellan exploateringsnämnden och Fortum.
- Tillägg till arrendeavtal för koloniträdgård mellan stadsdelsnämnden och koloniträdgårdsföreningen Iris koloniträdgårdsförening/Lillsjönäs.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 87060 och Pl 2008-08643 upphör att gälla i de delar som planområdet omfattar.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Lillsjönäs 4 ägs av staden, tomträttshavare är Stockholms kooperativa bostadsförening. Samma förhållande gäller för söder om liggande Lillsjönäs 3. Lillsjönäs 5-6 och Ulvsunda 1:1 ägs av staden.

Användning av mark

Lillsjönäs 4 är idag bebyggd med ett antal flerbostadshus. I det berörda området är en parkeringsanläggning belägen. En cykelväg skär genom fastigheten. Lillsjönäs 3 är bebyggd med hus för kontor och handel. På Lillsjönäs 5 finns en elnätsstation, som genom ett servitut också förfogar över mark på Ulvsunda 1:1 för in- och utfartsändamål. Lillsjönäs 6 är en fastighet med kolonilotter. Ulvsunda 1:1 är en stor kommunal fastighet för bl.a. gatu- och parkändamål, i planområdet är fastigheten bebyggd med en kiosk.

Fastighetsbildning

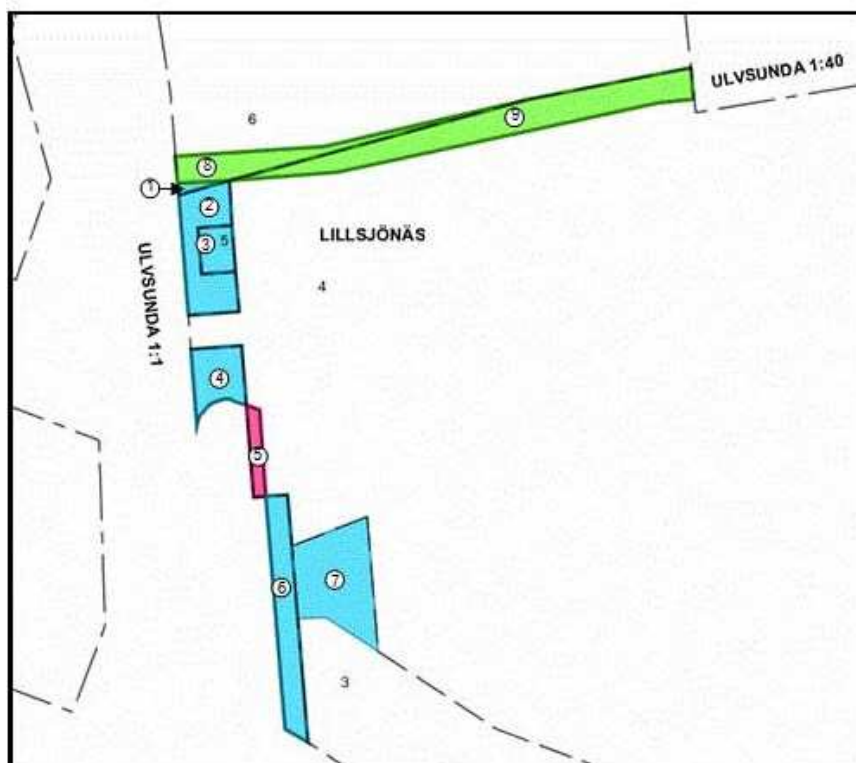
För att åstadkomma fastighet för bostadsändamål utvidgas Lillsjönäs 4 genom marköverföring från Ulvsunda 1:1, Lillsjönäs 3, 5 och 6. Ny fastighet kan därefter bildas genom avstyckning av kvartersmark om så önskas.

Parkmarken på Ulvsunda 1:1 ska utvidgas med mark från Lillsjönäs 4.

Område för gång- och cykelväg ska föras till kommunal fastighet Ulvsunda 1:1 eller till öster om planområdet liggande Ulvsunda 1:40.

Alla marköverföringar görs via fastighetsreglering, se illustration nedan för utförlig specifikation av markfigurer. För att bygglov ska ske krävs att fastighetsbildning är fullbordad. Fastighetsreglering kan sökas hos den kommunala lantmäterimyndigheten av frånträdare och/eller mottagare av mark.

Område för elnätsstation i nytt läge kan avstyckas till separat fastighet om så önskas.



Översiktskarta fastighetsbildning (fastighetsregleringar). Lillsjönäs 4 utvidgas med mark från Ulvsunda 1:1 (figur 2, 4 och 6), Lillsjönäs 3 (fig. 7), Lillsjönäs 5 (fig. 3, hela fastigheten) samt Lillsjönäs 6 (fig. 1). Ulvsunda 1:1 utvidgas med mark från Lillsjönäs 4 (fig. 5). Kommunal fastighet utvidgas med mark från Lillsjönäs 4 och 6 (fig. 8 och 9).

Ledningsrätter

Värmekulvert i u-område kan säkras genom ledningsrätt. Idag säkras rätten i form av avtalsservitut.

Servitut

Servitut i anslutning till Lillsjönäs 5 upphävs i samband med fastighetsregleringen.

Ekonomiska frågor

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Stadens kostnader för exploateringen finansieras via exploateringskontorets investeringsbudget. Stadens och byggherrens kostnadsansvar regleras i den överenskommelse om exploatering som ska träffas mellan parterna. Exploateringskontoret bedömer att exploateringen ger ett visst överskott till staden.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från laga kraft.

Nina Åman

Inge Almqvist



planchef

planhandläggare

DNR 2010-09522-54
SID 12 (12)